

**Abwägungstabelle zur
 Öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
 im Zeitraum vom 22.01. – 22.02.2021
 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Münsterstraße-West“**

1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Einwender A</p> <p><u>Stellungnahme vom 29.01.2021:</u></p> <p>... „Als Eigentümer des Grundstücks Lüdinghausen, Münsterstraße 18, lehne ich daher die Aufstellung des Bebauungsplans ab.</p> <p>Für die Aufstellung des Bebauungsplans gibt es keinerlei Notwendigkeit.</p> <p>Der nun vorgesehene Bebauungsplan sieht eine massive Verdichtung insbesondere im Kreuzungsbereich vor, indem ein viergeschossiges Gebäudes zugelassen werden soll. Ein Gebäude mit vier Geschossen ist in der Umgebung ohne Vorbild. Gerade weil es sich um eine für das Stadtbild von Lüdinghausen wesentliche Fläche handelt, sollte hier eine für die Stadt Lüdinghausen typische Form der Bebauung gewählt werden und nicht der Eindruck vermittelt werden, dass in Lüdinghausen die Errichtung von Hochhäusern typisch wäre.“...</p>	<p>Zu Einwender A</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 29.01.2021:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die potenzielle Gebäudehöhe nicht geändert. Die geplante Errichtung des Eckgebäudes Münsterstraße/Borg orientiert sich und schließt an die bestehenden Nachbargiebel an. Die heutige Bauform erlaubt es, innerhalb des gleichbleibenden Gebäudevolumens vier statt der vorherigen drei Vollgeschosse unterzubringen. Der Festsetzungsrahmen entspricht demnach dem Umgebungsbestand.</p>
<p>Einwender B</p> <p><u>Stellungnahme vom 18.02.2021:</u></p> <p>... „Einwender B ist Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 14, Flurstück 239 (Münsterstraße 16), bebaut mit einem MFH, mit gewerblicher Einheit im Erd- und wohnungen in den darüberliegenden Geschossen.</p>	<p>Zu Einwender B</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 18.02.2021:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die 1. Änderung des hiesigen Bebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich der Ursprungsplanung. Hintergrund der Gesamtüberplanung ist die digitale Neuzeichnung der Plangrundlage</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>In westlicher Richtung an das vorhandene Gebäude schließt sich der Ziergarten an.</p> <p>Durch die in Aufstellung befindliche „1. Änderung“ des Bebauungsplanes „Münstersraße-West“ soll vor allem für den nördlichen belegenen Grundbesitz (Parzelle 1023 = heute als Parkplatz genutzt) sowie für den sich westlich anschließenden Bereich (bis zum vorhandenen Wohnhaus „Borg 11“) Baurecht geschaffen werden. Auf der zum rückwärtigen Grundstück meiner Mandantschaft führenden Fläche verläuft eine GFL-Recht, nach hiesiger Kenntnis abgesichert durch Baulast und Dienstbarkeit.</p> <p>Durch die beabsichtigte Änderung würde ausschließlich das geplante Bauvorhaben auf den Parzellen 1023, 1024 und 1025 – entlang der Straße „Borg“ bis zum Anbau an das vorhandene Gebäude „Borg 11“ – bevorzugt und hierfür Planungsrecht geschaffen. Eine, wann immer geplante und beabsichtigte, rückwärtige Bebauung der Grundbesitzung meines Mandanten würde hierdurch zwangsläufig ausgeschlossen, zumindest aber unzumutbar erschwert.</p> <p>Würde daher die Änderung, wie aus der o.a. Bekanntmachung hervorgeht, in dieser Form beschlossen, läge erkennbar ein Verstoß gegen das in § 1 Abs. 6 BauGB postulierte Abwägungsgebot vor, muss doch die Abwägung unter Berücksichtigung des verfassungsrechtlichen Gebots der Gleichbehandlung einen Interessenausgleich zwischen den verschiedenen Einzelbelangen vornehmen.</p> <p>In diesem Fall läge zwingend durch Heranziehung planfremder Ziele/Belange ein Abwägungsfehler in Form einer Abwägungsüberschreitung vor, auch wenn formal die abwägungsrelevanten „Belange Einwender B“ mit eingestellt werden sollten:</p> <p>Die Ausweisung der zur Bebauung anstehenden o.a. Parzellen entlang der Straße „Borg“ dienen ausschließlich dem bauwilligen Nachbarn unter Verletzung der ebenfalls eigentumsrechtlich zu schützenden planungsrechtlichen Interessen meines Mandanten. Das – abstrakt bezeichnete – Ziel der Änderung:</p>	<p>sowie die Anpassung der Höhenfestsetzungen auf Normalhöhennull. Die eigentliche Änderung der planungsrechtlichen Vorgaben beschränkt sich auf die brachliegenden Grundstücksflächen entlang der Straße „Borg“. Der Zielvorgabe aus dem Projekt REGIONALE 2016 folgend, soll die Verbindung zwischen der Stadtlandschaft um die Burgen Lüdinghausen und Vischering und der Lüdinghauser Innenstadt gestärkt werden. Dazu soll eine Querung der Straße „Borg“ nördlich angrenzend zum Plangebiet eingerichtet werden. Daneben soll die Verbindung auch über die bauliche Rahmung des Straßenraumes gestärkt werden.</p> <p>Die in Rede stehende Fläche wird derzeit als Schotterparkplatz mindergenutzt. Grenzständige Giebelfassaden vermitteln einen unvollständigen und uneinladenen Eindruck des Stadtbereiches. Für die Parzelle 1023 liegt durch den hiesigen Bebauungsplan bereits Baurecht vor. Die bestehenden Grundstückszuschnitte in Kombination einer zwingenden geschlossen (grenzständigen) Bauweise behindern eine derzeitige bauliche Entwicklung des Grundstückes. Die Änderung dient dieser Nutzbarmachung und Vollendung der Blockbebauung.</p> <p>Ein Abwägungsfehler ist nicht gegeben.</p> <p>Im Änderungsverfahren wurden die nachbarschaftlichen Interessen mitberücksichtigt und eine potenzielle Gesamtplanung des Areals entwickelt. Gemeinsam mit den Anlieger*innen wurde die Planungen und eine mögliche Bebauung des Blockinnenhofes erörtert. Da keine konkrete Bauabsicht für die innenliegenden Grundstücksflächen gegeben war, liegt gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB kein planungsrechtlicher Anlass zur weiteren Änderung des Ursprungsplanes vor. Nach Rücksprache vom 10.03.2021 besteht weiterhin keine konkrete, zeitnahe Bauabsicht vom Anreger B. Eine spätere Änderung des Bebauungsplanes wird grundsätzlich nicht ausgeschlossen.</p> <p>Die genannte GFL-Fläche wird durch die Planung nicht berührt und besteht weiterhin. Die hiesige Änderung führt daher nicht zu einer Erschwernis einer möglichen, späteren Entwicklung des Grundstückes vom Anreger B. Gegensätzlich ermöglicht die Öffnung des Blockes eine weitere potenzielle Zufahrt in den Innenhof von Norden.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>„...wohnbauliche Nutzbarmachung der stadtbildprägenden Grundstücksfläche im Eingang zur Lüdinghauser Innenstadt“ Kann z.B. auch erreicht werden, wenn die Bebauung auf der Parzelle 1023 lediglich in einer Grundstückstiefe, ähnlich der benachbarten Häuser entlang der „Münsterstraße“, z.B. Nr. 18, Nr. 16 und Nr. 14, errichtet würden. Durch eine solche bauliche Maßnahme könnte das Ziel der Änderung ebenso erreicht, gleichzeitig die Belange meines Mandanten, Einwender B, hinreichend berücksichtigt werden.</p> <p>Ich bitte (=Antrag), dessen Belange im Verfahren zu berücksichtigen, um eine ansonsten zwingend erforderlich werdende Normenkontrollklage (§ 47 VwGO) zu vermeiden.</p> <p>Für ein Gespräch steht mein Mandant mit Unterzeichner – nach entsprechender Terminvereinbarung, diese gern auch telefonisch zur Verfügung.“...</p>	

2 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>A Westnetz GmbH</p> <p><u>Stellungnahme vom 25.01.2021:</u></p> <p><i>Zur Stellungnahme wurde ein Übersichtsplan der Leitungen und Trafostationen der Westnetz GmbH beigelegt.</i> <i>... „Bitte in den Bereichen die gekennzeichnet sind auf Bestandsleitungen achten.“...</i></p>	<p>Zu A</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 25.01.2021:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wurde gefolgt. Die Leitungstrassen, die sich außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche befinden, wurden über Leitungsrecht im Bebauungsplan aufgenommen und gesichert.</p>

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ohne Anregungen oder Bedenken:

- Kreis Coesfeld, Schreiben vom 19.02.2021
- Kreispolizei Coesfeld, Schreiben vom 26.01.2021
- 1&1 Versatel Deutschland GmbH, Schreiben vom 28.01.2021
- Gelsenwasser Energienetze GmbH, Schreiben vom 04.02.2021
- Handwerkskammer Münster, Schreiben vom 18.02.2021
- IHK Nord Westfalen, Schreiben vom 17.02.2021
- Telekom Deutschland GmbH, Schreiben vom 22.02.2021
- Thyssengas GmbH, Schreiben vom 04.02.2021
- Vodafone Kabel Deutschland, Schreiben vom 15.02.2021
- Vodafone NRW GmbH, Schreiben vom 22.02.2021